DEGLI ESTIMARJ IN TOSCANA MEMORIA LETTA ALL'ACCADEMIA DEI GEORGOFILI...

Giuseppe Andrei

DEGLI
ESTIMARJ
IN TOSCANA

MEMORIA

Letta all' Accademia dei Georgofili di Firenze nell' Adunanza del 10. Marzo 1802.

DELL' INGEGNERE

GIUSEPPE ANDREINI

Ministro dell' Estimo nell' Ufizio de' Fossi di Pisa e Socio corrispondente di detta Accademia.

PISA MDCCCII.
DALLA TIPOGRAFIA
DELLA SOCIETÀ LETT.
Con Approvazione.

Un Cadastre qui mesureroit avec soin les terres, qui apprecieroit avec équité leur valeur, seroit seul capable d'operer cette heureuse révolution (*) on n'a que rarement, qu'imparfaitement appliqué un principe si simple, et si lumineux. Il faut esperer que cette belle institution, quoique vivement repoussée par le credit et la corruption, sera *perfectionnée dans les états ou elle a été adoptée*, et qu'elle sera introduite dans les empires ou elle n'existe pas encore. Le Monarque qui signalera son règne par ce grand bienfait sera beni pendant sa vie, il laissera un nom cher à la postérité, et sa felicité s'étendra au de la des siècles.

Raynal.

(*) Parla della rivoluzione necessaria nel sistema di repartire le imposizioni, secondo lui, difettoso, e che dovrebbe affatto variarsi.

Non si può riguardare senza un sentimento di compassione, e di pena lo stato degli attuali Catasti dell'Estimo di Toscana. In ogni Comune un gran numero di possidenti ha impostato al suo Estimo delle Partite di terreni, che non possiede, e manca d'impostatura per quelle di cui è realmente al possesso.

Una tal confusione di cose, che il passato Governo ha riguardata con troppa indifferenza, non può sfuggire alla vedute di un Governo tranquillo, e che si propone l'interesse, ed il bene dello Stato che ha in cura.

Gli inconvenienti prodotti da questa confusione sono sommamente dannosi ai possidenti di terreni; mettono gli uni al pericolo di pagare le imposizioni gravate su i terreni di altri possidenti, e questi al vantaggio di non pagare quello che, per il loro possesso, gli sarebbe dovuto.

Mali grandissimi, e rovinosi sono pure le liti frequenti, che si agitano ogni giorno su i Tribunali per ritrovamento di partite estimali: liti, che defatigano i possidenti con danno notabile dell'agricoltura, e delle arti.

Questi inconvenienti meritano una volta di esser riparati. Mostrare adunque la situazione, ed il regolamento attuale degli Estimarj, i difetti dei medesimi, fino dalla loro

origine, annunziare i mezzi efficaci per riparare agli errori presenti, e finalmente presentare un progetto per evitare in futuro la confusione, e gli inconvenienti attuali, sono gli oggetti, a cui è dedicato questo scritto.

Il Territorio Toscano è principalmente diviso in Provincie. Ciascuna di queste è suddivisa in Comunità, gl'interessi delle quali sono amministrati da un Magistrato di diversi Possidenti, variabili ogn'anno, e di un vario numero, non maggiore di sei persone, e non minore di tre. A tali Magistrature vi è unita una Cancelleria, ed all'azienda di questa vi soprintende un Cancelliere fisso, e stipendiato, con varj Ajuti di maggiore, o minore numero, secondo la grandezza della Comunità medesima: Le Cancellerie poi dipendono da un Dipartimento generale in ciascuna Provincia, che risiede nella Città Capitale della Provincia stessa. Queste Comunità sono finalmente suddivise in tanti Comunelli; per ognuno di tai Comunelli vi è un Catasto, ove sono descritti, e stimati tutti i terreni situati nel Comunello medesimo.

La suddetta descrizione, e stima fu fatta per la prima volta in tutto lo stato verso la fine del secolo decimo-quinto; avanti quell'epoca non vi era nessuno Estimario: tutti i possidenti davano ogni anno in portata la nota del loro possesso, e sopra una tal portata erano regolate le imposizioni. Così tutto doveva essere confusione, ed ingiustizia, perchè ciascuno avrà cercato di fare una nota alterata in proprio vantaggio.

Nel 1496 fu fatto un' Estimario per ogni Comune; ma non si fece allora, che raccogliere, e notare in un libro le portate stesse dei possidenti, e fissare, che sulla stima fatta allora si dovessero regolare le consecutive imposizioni, e che le variazioni di possesso seguite successivamente in ciascun Comune, si dovessero notare nel respettivo Estimario. Con tal metodo però non si ebbero, che degli Estimarj informi, e da cui invano si cercano adesso delle notizie precise sul valore, e possesso dei beni in quel tempo.

Nella Provincia Fiorentina, ed in alcuni Comuni della Provincia Sanese (1) furono in seguito fatti in varie epoche degli Estimarj più giusti: e nella Provincia Pisana furono fatti generalmente nel 1622. Per tutti questi Estimarj furono destinati diversi Agrimensori per misurare, stimare, e descrivere in un libro i Beni situati in ciascun Comune, ed a tali operazioni assisterono dei Deputati locali di ogni respettivo Comune.

Questi soli Estimarj adunque meritano qualche considerazione, perchè fatti di sodisfazione dei possidenti di quel tempo, e da questi riconosciuti come esatti, e giusti. Sanzionati dall'approvazione tacita dei possidenti, e dal Sovrano di quei tempi ne fu col mezzo dei respettivi Giusdicenti decretata l'attivazione; e sebbene si sieno qualche volta ritrovati erronei, ci possiamo senza scrupolo attenere a questi nelle ricerche Estimali.

Impostati allora gli effetti in faccia dei loro respettivi possidenti, furono fatte due

copie di ciascun Catasto: una di queste si tiene nella Cancelleria, a cui questi Comuni sono addetti, e l'altra nell'Archivio degli Estimi, che è nel Dipartimento superiore della Capitale di ciascuna Provincia.

Fino dalla Compilazione degli Estimarj suddetti, fu stabilito, che ogni alterazione di possesso si dovesse notare ad uno dei Catasti. Fu perciò ordinato con varie leggi ad ogni possidente, che alterava il suo possesso per cagione di compra, permuta ec. di presentarsi alla Cancelleria, o nell'Archivio suddetto, ed ivi col Contratto alla mano, fare eseguire la dovuta voltura, pagando al Ministro una piccola tassa. Furono ancora comminate delle pene ai trasgressori della Legge medesima.

Dalle Cancellerie poi si devono inviare ogni anno all'Archivio dell'Estimo i respettivi Catasti, ivi confrontarsi le variazioni segnate nell'uno con quelle segnate nell'altro Estimario, e procurare finalmente di ridurre le due copie perfettamente simili. Nella Provincia Fiorentina dopo l'anno 1785 tutte le Volture si fanno solamente alle respettive Cancellerie, e da queste ogn'anno se ne manda la nota alla Camera della Comunità, perchè sia ritenuta nel di lei Archivio.

Questo sistema, che a prima vista par semplice, e capace di mantenere nei Catasti la necessaria chiarezza, e precisione, non ha prodotto bastantemente il suo effetto. Accade ben sovente, che si fanno delle vendite, delle permute ec., le quali, o casualmente,

e per incuria dei possidenti, o artificiosamente per non publicar sul momento il Contratto stipulato, non sono registrate ai Catastri. Passano degli anni, seguono altre variazioni di possesso, si dimenticano tutte le volture, e si giunge finalmente ad un punto, che il possidente medesimo non sa più qual partita voltarsi a Estimo. Ecco che allora le volture si fanno tutte a capriccio, ecco confuso, e disordinato tutto l'Estimario.

Molte volte per altro una tal confusione si sarebbe schiarita, se gli antichi possessori di quel dato terreno, che si cerca, avessero avuto un nome conosciuto, e tuttora esistente. Ma disgraziatamente per noi, all'epoca della maggior parte degli ultimi Estimarj, non era ancora generalmente introdotto l'uso dei Casati: molti possessori d'allora ne erano mancanti, ed è invano, che si cerca la discendenza di una famiglia, che era senza cognome.

Trascurati i passaggi di queste poste estimali nei possessori, che le acquistavano o per eredità, o in compra, o in permuta, siamo giunti ad un epoca, in cui più non si può indagare quali ne siano gli attuali possessori. Si mettono nel numero di quelle, che chiamansi *Poste Fogne*, o di *Debitore non conosciuto*, e le imposizioni gravate sopra l'estimo di esse si lasciano a carico dell'intiero comune, cioè si repartono a ciascun Possidente conosciuto in proporzione del valore dei beni, che ha a suo Estimo.

Siccome non è possibile, che ogni pos-

sidente abbia della Poste fogne, o ne abbino tutti nella giusta proporzione della massa totale, e siccome e volte tali poste fogne provegnono da doppia impostatura della partita stessa, ciò che i pratici di estimo chiamano „ *doppione* „ è chiaro, che nel reparto delle imposizioni, tanto per le Tasse che vanno in profitto dello Stato, quanto per le spese Comunitative, devono commettersi delle continue, replicate, inevitabili ingiustizie.

Il mezzo altra volta proposto per rimediare a tali inconvenienti si è quello di ritornare a dei nuovi Estimarj per tutti i Comuni dello Stato. Così si verrebbe ad impostare qualunque terreno in faccia del suo vero possessore, e verrebbero evitati gli errori, che si commettono.

Questo mezzo è stato ancora particolarmente eseguito in qualche Comune. Ma il metodo finora tenuto nell'esecuzione di esso è, al parer mio, assai difettoso. Non rimedia, che per il momento, e ben lungi dal riparare ai danni passati, lascia una strada aperta a nuovi errori, a nuove confusioni.

È molto plausibile, e sarebbe bene immaginato il sistema di formare le piante regolari di tutti i terreni, e di disegnare una gran carta topografica di ciascun comune con l'indicazione di tutti i varj appezzamenti. Ma a cosa giovano queste precauzioni così semplici, ed isolate? Si faranno continuamente dei nuovi Contratti, delle variazioni di possesso; si trascurerà al solito di notarle al Catasto: si suddivideranno, o si ingrandiran-

no gli appezzamenti disegnati, e dopo un certo lasso di tempo si tornerà di nuovo a non riconoscer più la figura del pezzo di terra, si avranno nuove poste fogne, e saremo costretti a fare delle volture inesatte, ed erronee.

Non si rimedia però ai mali passati, neppure facendo dei nuovi Estimarj nelle buone regole: non saranno evitate le liti, che continuamente vertono per levar di possesso quei, che vi sono senza un giusto titolo (2), e per il rimborso di estimi indebitamente pagati.

Ma l'ostacolo più forte per l'esecuzione dall'Estimario generale si è l'immensità della spesa prodotta specialmente dalla misura dei terreni, come pure la difficoltà della ricscita. Il saggio d'un nuovo Estimario generale fatto anni sono nella Valdinievole, e l'inutilità della spesa di Sc. 80. mila, che in tal saggio furono erogati, sarebbero ragioni troppo convincenti per non adottare il progetto del generale Estimario, mentre non fosse noto d'altronde che non si ebbe nell'esecuzione del saggio medesimo quel disinteresse che richiedeva un esperimento di tale importanza. Malgrado ciò è però certissimo che l'esecuzione di un progetto così vasto deve incontrare delle difficoltà, e deve portare una spesa ragguardevole.

Per rimediare adunque a qualunque inconveniente, per rimuovere affatto ogni causa di lite in affari estimali, e per la maggiore possibile economia, io propongo, che pri-

mieramente dai Ministri dell'Estimo, e Cancellieri si faccia, *ex officio*, la rettificazione degli Estimarj a seconda delle Istruzioni del 1785, le quali danno de' lumi e delle regole assai chiare, perchè si possa di fatto ottenere il ricercato intento. Dagli stessi Ministri, e Cancellieri si faccia una dettagliata relazione, ove si debbano minutamente accennare tutti gli errori ritrovati nelle Volture, adducendo le ragioni del loro operato: si faccia poi una nota delle Volture mancanti agli uni, e indovute agli altri, si calcolino i pagamenti fatti da questi, per quelli, se ne prescriva il rimborso, e si indichino in somma tutte le variazioni, che deve soffrire l'antico estimario per continuare ad essere attivo.

Tale operazione eseguita con la necessaria esattezza, approvata da una Deputazione di possidenti de' più illuminati, e dei più onesti, escluso ogni Residente nella Magistratura, giacchè da questa si dovrebbero eleggere i deputati, e sanzionata dal Capo del dipartimento di quella data Provincia, si dovrebbe decretare irrevocabilmente dal Giusdicente locale, l' esecuzione delle addivisate rettificazioni Estimali (3).

Troncata così ogni via di lite, e rimediati al meglio possibile i passati errori, si dovrebbe in ogni Comune formare una copia pulita dell'Estimario rettificato, ove però le rettificazioni fossero molte, ed il libro reso quasi inintelligibile. Non si potrà per altro evitare qualche misura per tali rettifi-

cazioni, ed in qualche comune occorrerà forse di fare il nuovo Estimario, sul sistema moderno. L'operazione più dispendiosa per queste, essendo già fatta, converrà fare di nuovo la stima di tutte le Poste descritte, delle quali già se ne riconoscono i terreni corrispondenti.

Una tal nuova stima è troppo necessaria; nè la spesa dovrebbe farvi ostacolo. Le sproporzioni, e gli errori troppo manifesti, che furono fatti nelle antiche stime, sono gl' inconvenienti più grandi, che anche adesso si trovano negli Estimarj, e senza rimediare a questi, non varrebbe la pena di pensar neppure alle operazioni antecedentemente proposte. Sarebbe ora troppo lungo il riportare quei fatti, che convincono degli errori di stima, di cui ho di sopra parlato, ma egli è certo, che io ne tengo in mano degli autentici, e convincentissimi, i quali son pronto a mostrargli a chi occorra (4).

Eccoci finalmente alla parte più interessante, e più difficile degli Estimarj; alla stima dei terreni. Per una tale operazione il Magistrato medesimo dovrà eleggere due periti imparziali, abili, ed onesti.

Non abbisogna d' ulteriori precetti l' abile professore di un' arte nell' esercizio della sua professione. I periti pertanto eletti per fare le stime, che si ricercano, non dovrebbero aver bisogno, che se gli prescrivessero regole per non fallare. Pure siccome le stime dei catasti non sono operazioni

le più comuni, raramente si eseguiscono, nè può trovarsi persona molto esercitata in esse, non sarà mal fatto, che il governo pubblichi un regolamento generale da darsi ai periti eletti, affinchè con la scorta di un tal regolamento, e con le loro cognizioni in quest' arte, facciano tali stime regolari, e giuste, e non si tradisca l' interesse dei possidenti.

Non è dunque ora direttamente di mia ispezione il trattare dettagliatamente l' Articolo delle stime. Perciò ne rimando i miei lettori a quanto ne hanno scritto il Fabbroni, (5) il Pineschi (6), ed alcuni moderni trattatisti d' agricoltura.

Ristringendomi a dire qualcosa così di passaggio principierò dall' avvertire che le stime di un Catasto devono differire da quelle, che si fanno dei beni di particolari, in occasione di contrattazioni, che di essi si facciano fra i particolari stessi.

La stima dei beni, che si contrattano fra i particolari, deve dedursi dalla rendita attuale, che un tal terreno dà al suo possessore, ma le stime dei beni per un' Estimario, non devono essere fondate sopra al valore momentaneo del terreno medesimo, proveniente dalla cultura, e dalla rendita annua di esso, ma solo dalla sua forza vegetativa, e dalla facoltà, che naturalmente ha di produrre, a seconda delle varie proporzioni, in cui stanno i di lui principj, della sua esposizione, e delle sue circostanze economico-politiche, riguardanti la facili-

tà dello smercio delle derrate per il comodo, o incomodo, vicino, o lontano trasporto, o per il consumo, o assorbimento, che le vicine Città, o Porti, sono in grado di fare, piuttosto di uno, che di un' altro genere di prodotto.

Non vi può essere stima più giusta di questa per un catasto; di fatti non vi è ingiustizia più grande, che quella di far pagare maggiore imposizione all' industrioso agricoltore, che leva dal suo terreno il miglior partito possibile, ed imporre poi meno al possidente pigro, ed inerte, che sdegnando le fatiche, e le premure, si contenti di quel poco, che il suo terreno quasi spontaneamente gli rende. Questo è un gastigare l' industria, un premiare l' ozio. Si devono dunque valutare i terreni per quello, che le loro naturali circostanze accompagnate da una ben' intesa coltivazione, lo rendono capace di fruttare.

È per altro necessario di lasciare un certo tempo all' agricoltore, per fare gli opportuni lavori quando il terreno da stimarsi non sia nel grado di perfetta cultura. Il Filangieri propone di assegnare un' anno in vantaggio del possidente, e vorrebbe lasciare per questo tempo la stima a seconda della scarsa sua rendita.

Io non posso convenire nè in questo tempo assegnato nè nella forma di fare la proposta detrazione. Di fatti, qual genere di coltivazione sarà mai capace in un' anno di dare ai terreni quel miglioramento, di cui so-

no suscettibili ? Proporrei io dunque, che si considerasse prima qual cultura meritano, di poi quanto tempo vi abbisogna prima di veder alcun frutto da tal cultura, e quindi quanto per giungere al suo massimo grado di perfezione, prenderei allora la meta di questi ultimi anni dall' infimo al massimo grado di rendita, e sommando tal meta coi primi anni trascorsi avanti di vedere frutto alcuno, lascierei il tempo resultante da detta somma tutto in vantaggio dell' agricoltore.

E siccome il metodo di fare due stime per un sol terreno, che una per un certo numero di anni, e l' altra per la seguente epoca, questo metodo dico, è imbarazzante, nè può eseguirsi con la necessaria esattezza, io proporrei di far subito la stima per il massimo valore dei terreni, di osservare qual diminuzione di stima e per quanti anni deve farsi a favore del possidente, e dietro a questi dati con una regola di sconto determinare fin da principio la stima giusta, e costante del terreno da coltivarsi. La teoria, e la formula generale per una tal regola di sconto, sarà data nell' opera sulle stime, che vado facendo, mentre parlerò delle stime per la riconduzione dei livelli.

Si osservi però, che questa stima proveniente non dal frutto, che il terreno rende, ma da quello, che è in grado di poter rendere, dipendendo da una analisi chimica dei suoi principj, la quale non può mai esattissimamente eseguirsi senza un lungo, e penoso esame, renderebbe tale operazione

troppo complicata, e dispendiosa, e si avrebbero infiniti resultati diversi, onde infiniti prezzi nel terreno di un solo comune. La via dunque la più sicura sarà quella di lasciare inconsiderate tutte le piccole differenze, e formare poche classi di terreni dall' ottimo all' infimo, transigendo così, e stralciando per tutti i passi intermedj fra l' una, e l' altra classe.

Sarà dunque geloso, e difficile in queste stime il determinare le diverse classi, ed i requisiti, che abbisognano ad un terreno, per esser posto in una piuttosto, che in un altra classe.

La prima operazione da farsi per questo, sarebbe di riconoscere i principj dei diversi terreni. Il chimico Jobert, con una serie di belle, e lunghe esperienze ha ritrovato, che i terreni fertili contengono dai 0, 75. ai 0, 79. di silice; dai 0, 0 5. ai 0, 13. di calce; e dai 0, 0 9. ai 0, 14. d'argilla; che i mediocri contengono dai 0, 48. ai 0, 80. di silice; dai 0, 0 6. agli 0, 11. di calce; e dai 0, 0 7. ai 0, 22. di argilla; e finalmente, che i terreni sterili contengono dai 0, 42. agli 0, 88. di silice; dai 0, 20. ai 0, 30. di argilla; e dai 0, 0 4 ai 0, 20. di calce. Provano adunque i suddetti resultati delle esperienze di Jobert, che tanto i terreni fertili, quanto i mediocri, e gli sterili hanno più silice che argilla, e più argilla che calce; e che la differenza nei gradi di fertilità, deriva dai varj rapporti delle dosi dei sopra mentovati principj.

Con questi dati potrebbero determinare le classi dei terreni dall' ottimo al pessimo, facendo una grossolana analisi della terra, onde riconoscere presso a poco la proporzione in cui stanno fra loro la calce, la silice, e l' argilla.

Siccome Jobert è forse il solo che abbia fatte in Italia con qualche esattezza tali esperienze; e le ha fatte in paese ove la proporzione fra i principj componenti potrebbe esser diversa dalla proporzione che i principj di terreni di egual fertilità, hanno in Toscana, non intendo che si debbano riguardare i resultati sovraesposti come leggi generali per ogni paese; e bisognerebbe nel nostro caso repetere le medesime esperienze, e fissarne così dei principj generali per il nostro paese.

Ma tale analisi chimica sarebbe, come sopra ho detto, un'operazione troppo lunga, e dispendiosa, però io proporrei di far pochi saggi nei diversi luoghi, ove a colpo d' occhio sembra variar la qualità dei terreni, e dietro a questi saggi classare i terreni da stimarsi.

Lo stimatore per altro non deve omettere in questa classazione di osservare se i terreni delle classi mediocri o infime possano essere migliorati col mescolo di altri terreni, mentre fosse facile, e di poco dispendio il mescolo medesimo.

Ma non si devono limitare all' analisi della terra le osservazioni del perito stimatore. Una considerazione molto importante

si è l'esposizione del terreno, cioè se sia in monte, in piano, ovvero in collina. Altra considerazione deve farsi relativamente alla giacitura fisica del terreno medesimo, se possa cioè avere uno scolo felice, o sia in un piano basso, e affogativo. Deve finalmente considerarsi la situazione economica rapporto al più, o meno facile smercio delle derrate, ed alla maggiore, o minore spesa occorrente per la coltivazione di cui quel dato terreno abbisogna.

Per semplicizzare adunque il metodo delle stime, io farei tanti generi di classazioni per ciascuno dei suddetti riguardi.

Trovata la proporzione, in cui devono stare i principj delle terre per ciascuna classe, e fissato il numero di queste classi, io allora distinguerei altrettante di queste classi per i terreni di piano, altrettante per i terreni di monte, altrettante per quelle di collina, e lo stesso dicasi per quei terreni, che disgraziatamente mancano di uno scolo felice.

Nel fissare tutti questi varj generi, e diverse specie di classi, non si deve tralasciare la considerazione economica, di cui sopra si è parlato.

Determinati i quattro generi principali di classi, cioè dei terreni in monte, dei terreni in collina, dei terreni in piano di uno scolo felice, e dei terreni parimente in piano, ma di uno scolo infelice; e stabilito il numero, e la qualità delle specie di ciascuna delle antidette generali classi, ognuno fa-

cilmente comprende, che il perito stimatore ha superate tutte le difficoltà nella sua operazione, giacchè fissata una volta la diversità dei massimi prezzi per i terreni migliori di ogni classe generale, gli sarà facile, con una regola di proporzione il determinare le differenze di prezzo, che devono passare fra le diverse classi speciali di ciascun terreno.

Nè s' incontreranno difficoltà nel determinare i massimi prezzi per i terreni migliori di ciascuna classe generale, poichè trattandosi di stime di catasti è necessario soltanto, che i varj prezzi dei terreni sieno proporzionali alla varia bontà, e fertilità dei terreni medesimi, ed è indifferente, che i prezzi assoluti sieno giusti, o ingiusti, che sieno o no fondati sulla vera rendita annuale del terreno stesso. Di fatti saranno sempre giustamente repartite le imposizioni, se le masse di ciascun possidente stieno fra loro nella giusta proporzione del respettivo possesso. Non sarà però mal fatto di accostarsi quanto più è possibile al giusto valore dei terreni da stimarsi.

Devo qui avvertire, che è necessario descrivere ai catasti rettificati le fabbriche, che non servono per propria abitazione del padrone, o del colono, come sono i mulini, i frantoj, le cartiere, e simili edifizj, come pure le case, le botteghe, ed i magazzini che si tengono appigionati. La giusta regola per la stima di tali fabbriche si è di calcolare il valore sulla loro rendita costante, e perpetua, fatte le dovute detrazioni di mantenimento, spigionamenti ec.

Tutte queste operazioni parrebbero affatto inutili per le Comunità di Maremma. Queste non dovrebbero essere imposte dallo stato, per dar luogo alle spese necessarie in bonificamenti, e per incitare i facoltosi a fare acquisti, e spese in quelle campagne, esenti dalle tasse. Sembra dunque inutile la spesa di un Catasto, ma se si riflette, che questo è ancora il regolatore delle spese Comunitative, come strade, ponti, pensione al medico, chirurgo ec., spese non indifferenti, e necessarie per i progressi dell' agricoltura, si vedrà quanto è utile anche ivi un estimario generale, e ben fatto.

Si potrebbe risparmiare un tal lavoro soltanto nel caso, che i possidenti di quei beni fossero esenti ancora dalle spese Comunitative, potendo per queste lo stato assegnarli altre rendite, come è di parere un soggetto molto abile, ed esperto in tali materie; ed in questo caso l' estimario per le Comunità Maremmane dovrebbesi fare allorquando i terreni avessero ricevuto il bonificamento procuratogli con tali misure, e con altre più efficaci, che il governo è in grado di prendere per vantaggio delle campagne medesime.

Questo sistema sarebbe tanto più utile, in quanto che adesso non potrebbesi fissare una stima costante dei terreni Maremmani, poichè non potendo ora determinarsi il tempo necessario per ridurgli a quel grado di perfezione, a cui possono aspirare, manchiamo di dati per eseguire la regola di sconto indicata.

Non mi diffonderò nel metodo da tenersi per la pubblicazione, e l'attivazione degli estimarj nuovamente corretti, e compilati.

Su quest' articolo ne è stato ampiamente, e benissimo trattato nelle istruzioni del 1785., onde dietro a tali regolamenti proporrei, che si pubblicassero gli estimarj, che si dasse un discreto tempo ai possidenti per reclamare, e che si dasse discarico ai giusti reclami.

Le volture poi dei passaggi di possesso dal momento della prima pubblicazione dell'estimo rettificato, si dovrebbero fare in tutto lo stato, conforme si ordina dal formulario pubblicato nel 21. Marzo 1787., come si stila nella Provincia Fiorentina, cioè aprendo un libro di nomi di debitori della Comunità, accendendo sempre il nuovo possessore, e cassando quello, che viene spogliato del possesso, con apportare ad ogni voltura la confinazione riportata nel Contratto, che così non si vengono a confondere i catasti, come segue nel Pisano, e si hanno continuamente degli estimarj in ordine, e con moderne descrizioni, e confinazioni.

Compito così l'estimario, e fatto nella forma la più esatta, e la più giusta possibile, passerò ad esporre il metodo conveniente per evitare le confusioni, che potrebbe produrre la solita trascuratezza nell'eseguire le volture, nel notare cioè sul Catasto i varj passaggi di possesso, che accadono con l'andare del tempo.

Si scanserà la confusione, sempre, che si mettino i possessori nella necessità di eseguire sollecitamente le volture al Catasto. Si lascino adunque le pene, che anche al presente son minacciate ai trasgressori di questa legge; s' imponga l' onere ai Ministri delle Gabelle dei Contratti di accusare alle respettive Cancellerie le variazioni di possesso, che seguono con i Contratti, e Scritte sgabellate al loro banco, con l' indicazione dei confini apposti ai terreni, e così si verrà a rimediare ad una gran parte dei mali, che possono accadere.

Ma s' immagini pure, che tutte queste precauzioni non bastino; che s' introduchino degli abusi, che si trovi il mezzo di eludere la legge, e finalmente, che la trascuranza di chi la dovrebbe fare eseguire la mandi in disuso, ecco un' altro metodo, col quale saranno evitati tutti i disordini, quanto mai è possibile.

Si è di sopra indicato il mezzo per evitare le future liti per gli errori passati. È chiaro, che così verranno più che per metà diminuite le incumbenze dei Ministri dell' Estimo. Ebbene, ogni Magistratura sia obbligata in un certo tempo dell' anno di fare l'esame delle variazioni di possesso, che sono in quell' anno seguite nei varj Comuni. Ciò lo farà per mezzo di due Deputati da eleggersi in ciascun Comune fra i possidenti del medesimo. Questi assistiti dal Provveditore di Strade (7) riceveranno dai possidenti le notizie di tutte le variazioni di possesso loro ac-

cadute; ogni volta che ciò segue, noteranno tali variazioni; quando tutto è preparato ne rimetteranno la relazione al Magistrato, e da questo ne sarà avvertito il Ministro dell'Estimo. Si porterà egli allora sul posto, quando occorra, ed ivi in pochissimo tempo, di concerto con i Deputati, e con i Cancellieri, segnerà le opportune notizie al libro di Volture di quell'anno.

È impossibile, che restino ignote ai Deputati locali le seguite variazioni di Possesso. Ogni possidente avendo il comodo di fare la Voltura, per dir così, da casa, non trascurerà di farla, avvisando cioè i Deputati della variazione seguita nel suo possesso. Ma quando anche questi non volessero darsi una si piccola pena, non potrebbero sfuggire ai Deputati dei fatti, che continuamente seguono sotto i loro occhi.

Per richiamare l'esattezza nei Deputati si eroghino in loro stipendio le spese, che anche adesso i possidenti devono fare nell'atto della Voltura, aumentandolo ancora, se sia necessario, fino ad una discreta somma. E per non lasciare a questi la facoltà di negare l'avviso delle Volture da farsi, datoli dai possidenti, mentre si dimenticassero, o tralasciassero di notare le Volture suddette, si obblighino a fare al possidente, che avvisa, un certificato della Voltora eseguita.

Con ciò parmi rimediato ad ogni inconveniente, senza aggravare di nessuna spesa nè lo Stato, nè la Massa dei Possidenti. I Deputati sono ricompensati nella forma sopra

enunciata; il Magistrato è obbligato di trattare gli interessi della Comunità, e non può trascurarne uno di tanta importanza. Il Cancelliere, e gli Ajuti sono pure consacrati a questi interessi, e l'affare degli Estimi è per loro un piccolo aumento di fatica, giacchè anche nel sistema presente, devono occuparsene assai. I Ministri dell'Estimo, avendo poche altre incombenze, potranno comodamente occuparsi di questa, e non devono sdegnare di accrescersi alquanto le fatiche per un'oggetto tanto interessante, e tanto utile ai possidenti, e allo Stato.

Si deve quì per altro avvertire, che sarà aumentata con tal metodo la sola spesa necessaria per il rimborso delle spese vive ai Ministri, quando per dovere d'impiego dovranno portarsi nelle Campagne per fare i proposti esami.

Compilati gli Estimarj in tutto lo Stato, e tolta così la causa di reparto ingiusto delle imposizioni, sarà necessario, che il Governo si occupi di fare un nuovo reparto della tassa detta di *Redenzione*, la sola tassa ordinaria, e costante posata sui beni di suolo, che va in profitto dello Stato.

Tutte le Comunità erano aggravate di diverse tasse, che sotto varj titoli dovevano pagarsi allo Stato. Leopoldo varie il nome di esse, le riunì insieme, e ne formò una sola, pagando la quale, vengono compensate le altre; da ciò prese questa il suo nome di Tassa di Redenzione.

È manifesta l'ingiustizia del reparto di

essa, giacchè non vi è nessuna proporzione fra il rapporto delle diverse masse Estimali della Comunità, e quello delle respettive tasse di redenzione.

Conviene dunque, che si veda quanto ritira lo stato per mezzo di cotesta imposizione, e sommata la massa estimale di tutti i Beni della Toscana, fissare così in proporzione giusta il reparto della imposizione medesima.

È impossibile di poter giungere ad una rettificazione di Estimarj generale per tutto lo stato con una spesa minore di quella, che si richiede dal mio progetto, giacchè le copie degli Estimarj, e quelle misure, che possono occorrere, portano a spese quasi insensibili per la massa delle Comunità, tutte l'altre operazioni dovendosi fare *ex officio* dai Ministri dell'Estimo, e Cancellieri, non saranno di alcuno aggravio alle Comunità medesime, le stime soltanto porteranno ad una spesa di qualche oggetto, ma mentre siano fatte tali stime con la necessaria giustizia, e secondo l'arte, non dovremo riguardarne la spesa; l'importare in somma di tutte l'operazioni sarà tenue, e non confrontabile con quella, che porterebbe il nuovo Estimario generale, che è l'unico progetto plausibile, che si conoscesse finora, e che, nello stato attuale dei Catasti, converrà eseguire, mentre non sia adottato, quello da me sovra esposto.

La materia da me trattata riguarda sicuramente un oggetto dei più interessanti per

la retta amministrazione delle sostanze dei popoli. Le imposizioni in un paese agricola, devono principalmente posarsi sopra ai terreni: in alcuni tempi calamitosi, queste sono grandissime: mai di poco rilievo. L'ingiusta repartizione di esse, nuoce dunque a molti senza vantaggio alcuno dello Stato. Ora se questo oggetto non merita d'essere esaminato, qual'altro mai lo meriterà? Sarò io soddisfatto, mentre lo veda realmente discusso da chi ha e talenti, e mezzi, per ripromettersi di qualunque buon successo.

AGGIUNTA

Le opposizioni che finora si son fatte all'Estimario generale sono state sempre fondate sulla difficoltà, e quasi impossibilità della sua esecuzione.

Gl'immaginosi progettisti nelle loro vedute sono spesse volte difettosi, perchè ordinariamente dal loro tavolino non calcolano l'eseguibilità di quel che vanno a proporre; e tale inconveniente, non può generalmente evitarsi altro che da quelli, che sono al fatto delle pubbliche aziende, perchè occupati nel corso degli affari che le riguardono.

Nell'esercizio della mia professione, e del mio impiego mi si presentano continuamente sotto l'occhio delle ragioni e dei fatti, per i quali son forzato a credere che il progetto dell'Estimario generale, sarebbe sicuramente preferibile ad ogni altro se si trovasse il mezzo di renderlo eseguibile. Studiando

sul progetto medesimo assieme con un mio Amico ei è parso di aver ritrovato quel che s'indagava, e che vado ad esporre all'esame di chi si diletta di tali materie.

Ho io dimostrato nella Memoria, che la stima dei terreni non va desunta dalla rendita, che danno, ma da quella, che possano dare. Da questa considerazione se ne rileva giustamente, che considerati i terreni sotto un tale aspetto avremo poche classi a fare, giacchè pochi saranno i terreni veramente incoltivabili; questi pochi formeranno una classe; altra ne formeranno quei terreni, che per qualunque cultura son condannati ad una ben mediocre fertilità: tutti quelli al di sopra del mediocre dovrebbero formare due altre classi, quella cioè dei buoni, e l'altra degli ottimi terreni.

Ognuno comprende, che una tal classazione è molto facile. Non si tratterà dunque, che di misurare tutti i terreni della Comunità, e nella misura, e descrizione non distinguere gli appezzamenti, ma solo la quantità di terreno, che un tal possessore gode di ciascuna delle suddette classi. Se adunque si trova, che uno possieda trecento Stiora di terra, dovranno distinguersi le diverse classi comprese in questa tenuta, e si accenderanno al Catasto sotto il suo nome: per es. 100 Stiora della prima classe, 150 della seconda, 30 della terza, e 20 della quarta. Ogni volta poi, che egli venda una porzione di tal tenuta, sapranno bene la quantità, e la classe della parte venduta, e questa si staccherà dal conto

del venditore, e per altrettanta quantità, e stima si accenderà in faccia del compratore: osservando nelle Volture il metodo fissato con le Istruzioni del 21 Marzo 1787 come in avanti ho accennato.

La misura non ammette difficoltà, perchè non si richiede, che la Pianta del circondario delle tenute descritte, e stimate di ciascun possidente. Si potrebbe avere io questa anche molta economia. Vi è un gran numero di possidenti, i quali hanno modernamente fatte misurare le loro possessioni. Si potrebbe dunque invitare tutti i possessori a rimettere alla Comunità la Pianta dei loro beni, fatta, e firmata da un'Agrimensore di conosciuta abilità, ed onestà. Non vi è dubbio che chiunque l'avesse, sdegnasse di rimetterla, giacchè vede bene, che facendo l'economia della Comunità senza propria spesa, và a fare anche il suo interesse.

Il mezzo par semplicissimo, pure merita molto esame, ed io intendo di esporlo soltanto come un progetto fatto in abozzo, e che abbisogna di molte considerazioni, e di molti dettagli.

NOTE

(1) Gli Estimarj della Provincia Sanese son molto moderni. Questi neppure son regolati conforme alle Istruzioni del 1785. Nelle innovazioni da farsi agli Estimarj intendo di comprendervi anche quei di questa provincia, giacche essa pure parmi che la meriti, come può rilevarsi dall'esposizione degli attuali suoi regolamenti Estimali. Questa esposizione è la seguente, che mi è stata favorita da un mio corrispondente di Siena, e che io pubblico tal quale mi è stata trasmessa, lusingandomi che tali notizie non saranno discare a chi ama d'istruirsi in queste materie.

Tre sono le Comunità della Provincia Superiore, che hanno l'Estimario con approvazione Sovrana a forma del Paragrafo 48 del Regolamento Comunitativo. E sono

S. Quirico. Chiusi. Asinalunga. In dette Comunità oltre i beni stabili in terra, pagano ancora la tassa le case che si tengono appigionate.

L'epoche dei detti estimarj sono per la prima Comunità nell'anno 1780, per la seconda nell'anno 1781, per la terza nel 1794.

Vi sono poi due altre Comunità, che hanno fatto un nuovo estimario fiduciario, e che non coata dell'approvazione Sovrana, e sono Sarteano, e Torrita, ma che non ostante l'hanno posto in esecuzione nell'anno 1789.

L'estimario della Città di Chiusi fu fatto per ordine Sovrano con tutte le regole prescritte dagli ordini dati dall'Uffizio Generale delle Comunità Senesi, allorchè ebbero vigore i veglianti regolamenti Comunitativi. Furono misurati tutti i terreni di ciascun possessore, fatte tutte le mappe, ed in seguito stimate separatamente dai periti, e dato a ciaschedun fondo il valore del capitale sul quale s'impongano le annuali Tasse.

L'Estimario della Comunità di Asinalunga, fu formato con pianta, misura, e stima.

Le misure dei terreni fu fatta a Quadrati, Tavole, Pertiche, Decha, a Braccia quadre secondo gli ordini veglianti.

Per la stima dei terreni fu tenuto il seguente sistema. Fu dato il valore ai differenti terreni secondo la loro forza produttrice: se il terreno a grano poteva render delle dieci, fu stimato Scudi 100 il Quadrato, coll'aumento del dieci per le colmate, e terreni ottimi corrispondenti alle medesime: se delle nove Scudi 90: se dell'otto Scudi 80, e così fino alle 3 di rendita, che fu stimato Scudi 30; fruttando poi meno delle 3 fu considerato non esser capace di semente a grano, ma a minuti come Segale, Orzo, Vene; ed in questo caso un simil terreno fu valutato di Scudi 25, 20, 15, 10, e 5 il Quadrato, secondo la qualità migliore o peggiore di esso.

Fu stimato ancora il *Sopraterra*, cioè Olivi, Viti, Gelsi: ai terreni olivati buoni capaci d'ogni 60 Olivi per Quadrato, fu dato un aumento a ragione di Scudi 30 il Quadrato colla diminuzione del valore a proporzione della qualità e spessezza delle piante, ai buoni vitali Scudi 10 il Quadrato colla diminuzione del valore come sopra.

Il simile di Scudi 10 colla diminuzione come sopra ai Gelsati.

I terreni boschivi a Ghiande furono stimati a Scudi 5 il Quadrato quelli di miglior frutto, e Scudi 4 i mediocri.

Il boschivo ceduo migliore a Scudi 4 il quadrato, e fu diminuito il valore a proporzione della qualità del bosco.

L'Estimario delle Comunità di S. Quirico fu formato per mezzo di stimatori a forme dell'Istruzioni state rimesse dal Real Governo, e fu rilevata la rendita effettiva, dalla quale dal Perito che formò il Campione, e le Tavole fu ridotta al decimo la rendita estimale, e dal dieci ridotta all'uno per comodo de' conteggi e repartir, cosicchè 10 Scudi di rendita estimale equivale a Scudi 100 di rendita effettiva.

L'Estimario fiduciario della Comunità di Sarteano fu fatto per mezzo di Magistrali deliberazioni nella forma che appresso. Furono eletti tre abili Periti dai quali fu stimato il fruttato di tutti i predi rustici, meno le case dei Villaggi, e furono ancora stimati a rendita i mulini, e i frantoj. Colla regola del frutto di questi fondi terreni, poderi, e mulini di ciascun possessore, s'impongono le Tasse annuali a tanto per lira, giacchè troppo sproporzionata era la regola dell'antica Tassa prediale.

Nell'Estimario fiduciario della Comunità di Torrita fu regolata la massa estimale col fruttato de'terreni, desunto dalle denunzie fatte dai Possessori, riviste però dai Deputati Comunitativi.

Per quelle Comunità poi della Provincia Superiore Senese, che a forma del Paragrafo 48 del Regolamento Comunitativo non hanno per ancora fissato la nuova lira o estimo, la proporzione colla quale si pagano dai Possessori le Tasse per le spese Comunitative, nasce da una antica Tassa prediale del soppresso Uffizio delle strade di Siena, a forma del Paragrafo 47 del detto Regolamento.

Questa Tassa distingue i beni di suolo in sei Classi, cioè la sesta comprende sei unità, e così gradatamente scendendo fino all'infima che comprende una sola unità.

Tutte le unità sono considerate a Scudi 20 d'annua rendita, e tutti quei Beni che non arrivano all'annua rendita di Scudi 20 sono denominati fondi sciolti, ed esclusi dalla Classe prima di Tassa prediale, e pagano in proporzione di quel frutto che fu considerato nell'istituzione della ridetta Tassa prediale.

In ogni anno dalle respettive Comunità veduta la somma che può occorrere fra Tassa di Redenzione, e pesi Comunitativi, si forma un sommato di tutte le unità descritte nei Campioni, e di tutti i fondi sciolti che per comodo ripartiti per 20, vengono ridotti a unità intiere, e dal reparto

di detto sommato di unità colla somma da imporsi, si rileva il valore della Tassa per ciascuna unità, e dello Scudo per i rotti dei fondi sciolti.

Con questo reparto i Possessori vengono ad essere tassati in proporzione de loro beni stabili, ma con questo sistema la Tassa qualche volta è varie perchè può variare il numero delle unità quando si riuniscono insieme dei fondi sciolti nelle Comunità, e viceversa quando si dividono le unità e si formano dei fondi sciolti sulle compre e vendite che vi accadono continuamente.

La case non son comprese nell' imposizione perche non furono valutate nella Tassa prediale.

(a) Si è dato qualche volta che un pezzo di terra incolto in antico è stato abbandonato dal suo padrone, col lasso del tempo ne è andato al possesso un altro, lo ha principiato a coltivare, ed i suoi eredi se ne son creduti i veri padroni. Per qualche accidente gli eredi del vero padrone si accorgono del loro diritto sul terreno goduto da altri, ed ecco l'oggetto di lunghe dispute. Sono di questo genere quelle di cui ora intendo parlare.

(3) Si osservi che questa operazione potrebbe affatto risparmiarsi in quei Comuni ove non è il minimo dubbio di errore, e di confusione.

(4) Le stesse sproporzioni di stime, e gli stessi inconvenienti che si trovano negli Estimarj del resto della Toscana, sono ancora nell' Estimario della Comunità, e della Città di Livorno. Darò adesso un idea del regolamento di tali Estimarj, e dei suoi difetti.

Vi sono due Estimarj, l' estimario di Città ove sona descritte, e stimate tutte le Case, e quello di Campagna ove son descritti e stimati i terreni. Questo fu fatto l' anno 1780 l' altro l' anno 1645.

È stata data nell Estimario di Città la stima alle Case, fissandone la loro annua rendita; e per ragguagliare la Massa minore sulla maggiore è stato fissato che ad ogni 100. Scudi di rendita annua, vi dovessero corrispondere 8. scudi di Massa minore, e sopra tal Massa minore si regolano le imposizioni.

A Livorno continuamente s'ingrandiscono le vecchie Case, e se ne fabbricano delle nuove. Allora gli stimatori destinati per questo, stimano la rendita delle Case migliorate, o nuove, e determinano la loro Massa minore con la stessa regola, e sulla medesima proporzione che fu tenuta nella compilazione dell' Estimario fatto nel 1645.

È ben facile d'accorgersi che un tal modo di procedere irregolarissimo, e deve portare a delle sproporzioni molto vistose nel reparto delle imposizioni.

Di fatti, una Casa che nel 1645. rendeva 100. Scudi l'anno, oggi ne renda sicuramente il doppio almeno, questa Casa e dunque imposta oggi sopra 8 Scudi di Massa minore, ed una Casa simile fabbricata e stimata modernamente sara imposta sopra la Massa minore di Scudi 16., onde questa pagherà doppia imposizione della prima non per altra ragione, che per essere stata l'ultima a fabbricarsi.

Vi sono moltissimi esempj di tali sproporzioni, che, una volta note, è certamente necessario toglierle.

L' estimario di Livorno adunque ha bisogno di esser rettificato insieme con gli altri della Toscana. Ma di più per questo e necessario un regolamento particolare affine che con l'andar del tempo aumentando le fabbriche non si torni agli errori, ed alle sproporzioni presenti, come pure particolare, e diverso da quello tenuto per le altre provincie deve esser quivi il metodo di rettificazione, e nuova compilazione di estimario.

(5) Fabbroni (Adamo) l'Opuscolo intitolato ,, Risposta al quesito ,, *indicare le vere teorie con le quali devono eseguirsi le stime de' terreni*. Firenze 1792.

(6) Fineschi (Anton Maria) l'Opuscolo intitolato ,, Regole teorico-pratiche, e rustico-legali, per far le stime dei predj rustici ,, Siena 1792.

(7) Il Provveditor di strade potrà esser occupato in questa operazione senza aumentargli stipendio, giacchè i cottimi recentemente fatti di tutte le strade Comunitative hanno lasciato a tale impiego pochissime, e quasi nessune incombenze.